

1950/10.00.02.01/2025

Hakija/asianosainen

Jokiasema Ky

Asia

Määräalan myyminen Linnunlahdelta yleisestä alueesta 167-17-9903-12

Kaupunki on laatinut Hasaniemen alueelle asemakaavan muutoksen (työ no 1695), joka on hyväksytty kaupungin valtuustossa 14.6.2021 § 56. Asemakaavamutoksessa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontti 167-17-106-6. Tämän noin 1893 m² suuruisen tontin alue on yleistä aluetta 167-17-9903-12 ja sisältyy kahteen erilliseen Joensuun kaupungin sekä Jokiasema Ky:n väliseen maanvuokrasopimukseen. Toinen maanvuokrasopimuksista on päättymässä 31.12.2025 ja toinen on voimassa 31.12.2044 saakka.

Päättävän maanvuokrasopimuksen alueella sijaitsee vuokralaisen omistama huonokuntoinen asuinrakennus. Toisella maanvuokrasopimuksen alueella kyseisellä tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama asemakaavassa suojelluksi osoitettu rakennus. Asemakaavan mukaisen rakennuskelpoisen tontin muodostamiseksi tontin alueen on oltava on yhden omistajatahon omistuksessa. Ensisijainen neuvottelutaho tontin kaupassa on nykyinen maanvuokralainen ja vuokra-alueella kahdella erillisellä vuokra-alueella rakennuksia omistava taho, jonka kanssa voidaan tehdä samalla muutoksia voimaan jäävän maanvuokrasopimuksen alueeseen.

Kaupunki ja Jokiasema Ky ovat käyneet jo pitemmän aikaa neuvotteluita asemakaavassa osoitetun muodostettavan tontin 167-17-106-6 kaupasta. Muodostettavan tontin arvosta on saatu myös ulkopuolisen arvioitsijan arviolausunto. Neuvotteluiden pohjalta Jokiasema Ky on ilmoittanut olevansa valmis ostamaan kaupungin esittämällä hinnalla määräalan yleisestä alueesta 167-17-9903-12, josta asemakaavassa osoitettu tontti on muodostettavissa.

Kiinteistön kaupassa noudatetaan Joensuun kaupungin maapoliittista ohjelmaa 2018-2021 (kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 54).

Päätös

Joensuun kaupunki myy Jokiasema Ky:lle Linnunlahden kaupunginosasta yleisestä alueesta 167-17-9903-12 liitekartan mukaisesti noin 1893 m²:n suuruisen määräalan seuraavin ja muutoin yleisesti käytetyin kauppaehtoin:

19.11.2025 § 297/2025

1950/10.00.02.01/2025

- Kauppahinta on kahdeksankymmentäkuusituhattakolmesataakolmekymmentäkolme (86 333) euroa. Kauppahinta perustuu ulkopuoliseen arviolausuntoon tontin hinnasta.
- Kauppahinta maksetaan viimeistään 30.6.2026 kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan.
- Kaupan kohteen hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja omistusoikeus, kun koko kauppahinta on maksettu.
- Ostajalla on kaupan kohteeseen voimassa oleva vuokrasopimus 31.12.2025 saakka. Ostaja maksaa nykyisen vuokrasopimuksen mukaista vuokraa kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan kauppahinnan maksuun saakka.
- Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, sekä tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.
- Ostaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista ja muista kiinteistönmuodostamiskustannuksista.
- Yleiseen alueeseen 167-17-9903-12 kohdistuu rasiustodistuksen mukaan Ostajan hallussa olevat vuokraoikeudet, jotka lakkaavat määräalan osalta kauppakirjan allekirjoituksin. Muutoin kaupan kohde luovutetaan vapaana rasitteista ja rasituksista.
- Kaupan kohteen alueella sijaitsee kaapeleita ja vesi- ja viemärijohtoja. Muutoin kaupan kohde myydään vapaana rasituksista ja rasitteista.
- Kaupan kohteen alueella sijaitsee Ostajan omistamia rakennuksia. Ostaja vastaa asemakaavan mukaisesti suojellun rakennuksen suojeluvelvoitteesta ja purkukuntoisen asuinrakennuksen purkamisesta kaupan jälkeen sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
- Kiinteistökauppa tehdään vuoden 2025 aikana tai tämä päätös raukeaa.

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Nähtävilläolo

Päätös asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 20.11.2025

Allekirjoitus

Kaupungingeodeetti

Kalle Sivén

1950/10.00.02.01/2025

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle

20.11.2025

Lisätietoja: Maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen p. 050 432 0132

1950/10.00.02.01/2025

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaupungingeodeetti

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta

Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16 ja pe klo 10-15

Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu

Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän (7) päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Mikäli tiedoksianto on toimitettu saantitodistusta vastaan tai luovuttamalla asiakirjat asiaosaiselle, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan (tavallinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Mikäli päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan niin, että päätös on noudettavissa viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta (todisteellinen sähköinen tiedoksianto), päätös katsotaan saadun tiedoksi, kun se on noudettu viranomaisen osoittamalta yhteydeltä

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 20.11.2025

Tiedoksianto asianosaiselle

Asianosainen: Jokiasema Ky

Lähetetty tiedoksi sähköisesti 20.11.2025 / Heidi Lehikoinen

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon vaaditaan oikaisua (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen vaaditaan oikaisua ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);

1950/10.00.02.01/2025

3) vaatimusten perustelut;

4) mihin oikaisuvaatimusoikeus perustuu, jos oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijään.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää oikaisuvaatimuksen tekijän laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on oikaisuvaatimuksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä oikaisuvaatimusviranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikaisuvaatimuksen käsittelyyn liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimusasiakirjat toimittaa oikaisuvaatimusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla oikaisuvaatimusasiakirjat voi lähettää postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi lähettää omalla vastuullaan myös sähköpostiviestinä. Tällöin oikaisuvaatimuksen on oltava perillä viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen oikaisuvaatimusviranomaisen aukioloajan päättymistä.